

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

28 agosto 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Edilizia e urbanistica – pianificazione urbanistica – ampia discrezionalità dell’Amministrazione – sindacato di legittimità – sindacato estrinseco	In materia di pianificazione urbanistica sussiste un ampio margine di discrezionalità in capo all’Amministrazione, tenuta a temperare e bilanciare plurimi interessi divergenti; le scelte di pianificazione del territorio, dunque, costituiscono un apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da arbitrarietà o irragionevolezza manifeste, ovvero da travisamento di fatti; il sindacato giurisdizionale sulle relative determinazioni della Amministrazione ha carattere c.d. estrinseco ed è limitato al riscontro di palesi elementi di illogicità e irrazionalità apprezzabili <i>ictu oculi</i> , restando ad esso estraneo l’apprezzamento della condivisibilità delle scelte, profilo già appartenente alla sfera del merito.	<i>TAR Lombardia, Brescia, Sez. I, 25 agosto 2026 n. 1183</i>
Autotutela – Silenzio della P.A. – Obbligo di provvedere – nel caso di accertamento di falsità di documenti o dichiarazioni del richiedente	L’autotutela doverosa “consegue di norma all’accertamento di una declaratoria di falsità di documenti o di dichiarazioni che avevano consentito di ottenere un determinato provvedimento; è pertanto riferita a situazioni, tassativamente individuate dal legislatore ovvero declinate in maniera altrettanto precisa in via pretoria (ciò in aderenza ai notori principi costituzionali che reggono l’azione amministrativa e anche per evitare comportamenti arbitrari dell’Amministrazione finalizzati a sottrarsi alle eventuali responsabilità per un’attività illegittima), in presenza delle quali il potere di riesame dei propri atti da parte della pubblica amministrazione è	<i>Tar Campania, Napoli, Sez. II, 25 agosto 2026 n. 5015</i>

	dovuto. In tali casi, pertanto, sussiste l'obbligo di provvedere dell'Amministrazione all'avvio delle verifiche preordinate all'eventuale esercizio dell'autotutela, anche laddove sia già decorso il termine decadenziale previsto dall'art. 21-nonies, comma 1, L. 241/90, benché l'esito del procedimento – salvo che non ricorra l'ipotesi di cui all'art. 75 D.P.R. 445/00 – non è vincolato.	
Silenzi della P.A. – Obbligo di provvedere – Provvedimento diretto a ottenere il riconoscimento della natura demaniale di una strada – Uso pubblico	Sussiste l'obbligo in capo al Comune di provvedere in ordine alla istanza avanzata dal legale rappresentante di un condominio, tendente ad ottenere l'adozione di un provvedimento recante il riconoscimento della natura demaniale di una strada e, in particolare, l'assoggettamento a uso pubblico di un tratto stradale (derivazione) che costituisce l'unico accesso al medesimo complesso condominiale, nel caso in cui, a fondamento della domanda, la parte istante abbia compiutamente evidenziato e comprovato la esistenza di una situazione protrattasi nel tempo e caratterizzata dalla fruizione della strada da parte di una collettività indeterminata di utenti, nonché da plurimi comportamenti tenuti nel tempo dall'Amministrazione in relazione agli immobili serviti dalla traversa; in tal caso, la posizione del condominio deve ritenersi specificamente qualificata e differenziata, in ragione della relazione concreta e attuale esistente tra il bene oggetto dell'istanza e gli immobili di cui il Condominio è titolare e, conseguentemente, dell'utilità che potrebbe derivare dall'eventuale riconoscimento dell'uso pubblico della strada.	<i>Tar Veneto, Sez. I, 19 agosto 2026 n. 1713</i>

Giurisdizione e competenza – Espropriazione per p.u. – Indennità di occupazione legittima – Giurisdizione del G.O.	Le controversie riguardanti la determinazione e la corresponsione dell'indennità di occupazione legittima dovute in conseguenza di atti ablativi appartengono alla giurisdizione del giudice ordinario, a nulla rilevando che la relativa domanda sia stata proposta dall'attore unitamente a quella, devoluta invece alla giurisdizione del giudice amministrativo, di risarcimento del danno da perdita del bene, stante la vigenza, nell'ordinamento processuale, del principio generale di inderogabilità della giurisdizione per motivi di connessione.	<i>Corte di Cassazione, Sez. unite civili, 27 luglio 2026 n. 24104</i>
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Costruzione di un'opera di pubblico interesse – violazione delle distanze legali – Limiti del giudice di disporre la riduzione in pristino – Legittimità della costruzione – Tutela del terzo limitata all'indennizzo	La qualificazione come attività di pubblico interesse, o di pubblica utilità di una determinata attività edilizia e delle relative opere (nella specie la costruzione di un museo), preclude al giudice la possibilità di disporre, in caso di accoglimento della domanda, la riduzione in pristino per violazione delle distanze legali e, in particolare, delle distanze legali tra edifici con pareti finestrate e pareti antistanti prevista dall'art. 9 D.M. n. 1444/1968; tanto, in ragione limiti posti all'adozione da parte del giudice ordinario di condanne dell'ente pubblico ad un facere interferente sui pubblici poteri ex art. 4 della L. n. 2248/1865 allegato E; con la conseguenza che, in tal caso, in ragione della legittimità della costruzione del museo, in quanto supportata da legittimo titolo edilizio, la tutela spettante al proprietario che abbia subito la lesione del proprio diritto, resta limitata al riconoscimento dell'indennità già prevista dall'art. 46 della L. n. 2359/1865, poi sostituito dall'art. 44 del T.U.	<i>Corte di Cassazione, Sez. II Civile, 17 agosto 2026 n. 24680</i>

	Espropri.	
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Rilascio – Comproprietà o esistenza, in favore di terzi, di diritti reali di godimento sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio – Accertamento da parte della P.A. della esistenza del preventivo consenso da parte di tutti i soggetti aventi titolo – A tutela della collettività	In materia di edilizia e urbanistica, deve ritenersi che, ogni qual volta sia nota la situazione di comproprietà ovvero l'esistenza, in favore di terzi, di diritti reali di godimento avuto riguardo all'immobile oggetto del proposto intervento edilizio, l'ente locale sia, comunque, tenuto ad accertare l'esistenza del consenso da parte di tutti i soggetti aventi titolo. Ciò non tanto a tutela della situazione giuridica di diritto privato in evidenza quanto piuttosto all'evidente fine, di natura pubblicistica, di preservare l'amministrazione e, quindi, la collettività rispetto ad eventuali possibili azioni risarcitorie da parte del terzo pretermesso.	<i>Tar Calabria, Reggio Calabria, Sez. I 7 agosto 2026 n. 572</i>
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Ampliamento di un immobile ad uso turistico-ricettivo – Rilascio – Difetto di competenza – Competenza del SUAP – Art. 12 della Legge Regione Liguria n. 10/2012	È illegittimo, per difetto di competenza, il provvedimento con il quale il Comune ha rilasciato il permesso di costruire per l'ampliamento di un immobile ad uso turistico-ricettivo (nella specie, in applicazione dell'art. 12 della Legge Regione Liguria n. 10/2012), che sia stato adottato dall'Ufficio Tecnico Comunale; in vero, in relazione allo sviluppo delle attività produttive esistenti di cui all'art. 12 cit., l'art. 10 della Legge Regione Liguria n. 10/2012 prevede un procedimento unitario, di competenza dello sportello unico per le attività produttive comunale, che si conclude con un provvedimento integrante sia il titolo edilizio che quello commerciale. Il procedimento prende avvio a seguito di presentazione di apposita istanza allo SUAP, corredata dalla documentazione e dagli elaborati tecnici prescritti dalla normativa; qualora sia	<i>Tar Liguria, Sez. II, 21 agosto 2026 n. 1034</i>

	necessario acquisire atti di assenso di amministrazioni diverse dal Comune, viene convocata la conferenza di servizi. Il procedimento esita nell'emanazione del provvedimento conclusivo da parte dello SUAP (è anche configurato un meccanismo di silenzio-assenso se non vi sono altri enti coinvolti e non occorrono modifiche degli strumenti urbanistici comunali, purché, naturalmente, la domanda sia correttamente inviata allo SUAP, o a questo inoltrata dal diverso ufficio eventualmente adito).	
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Per la realizzazione di campi da padel – Scia alternativa al permesso di costruire – Interventi di nuova costruzione – Illegittimità	La realizzazione di un campo di padel, così come la conversione di un campo da tennis in un campo da padel, costituisce una "nuova costruzione", per la cui realizzazione è necessario il permesso di costruire", poiché esso, "per le sue caratteristiche complessive, connotate per l'installazione su apposita superficie, funzionale alla peculiare attività sportiva, di carpenteria e lastre di vetro perimetrali, incide sul territorio in termini di modifica del medesimo, e come tale rientra nel novero degli "interventi di nuova costruzione" di cui all'art. 3, lett. e), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; Ciò perché la realizzazione dei campi da padel, diversamente da quella dei campi da calcio e da tennis, per la quale è sufficiente un mero movimento terra che non muta le originarie caratteristiche di permeabilità del suolo, necessita della posa in opera di un massetto di cemento sul quale allocare il tappeto in fibra sintetica e le barriere in vetro temperato.	<i>Tar Lazio, Roma, Sez. II bis, 19 agosto 2026 n. 14330</i>
Silenzio della P.A. – Obbligo di provvedere – Adozione di	In materia di silenzio della P.A., deve ritenersi che, una volta	<i>Tar Lazio, Roma, Sez. II bis, 14 agosto 2026 n. 14282</i>

provvedimenti finalizzati alla repressione di abusi edilizi – Nel caso di atto di diffida del confinante	acclarata la legittimazione e l'interesse del ricorrente (in qualità di terzo pregiudicato dall'intervento edilizio eseguito sul fondo viciniore) a denunciare l'abusività delle opere compiute dal confinante, non può negarsi l'obbligo dell'Amministrazione di prendere posizione, attraverso un provvedimento esplicito, sulla diffida rivolta dal medesimo ricorrente e la sussistenza della possibilità, per l'interessato, di agire con l'azione prevista e disciplinata dagli artt. 31 e 117 c.p.a.	
Comune e Provincia – Deliberazione del Consiglio comunale – variante semplificata ai sensi dell'art. 9 del 2001 – Conflitto di interessi di un amministratore che ha partecipato alla votazione	È inammissibile ed infondata la censura di illegittimità di una deliberazione del Consiglio comunale, avente ad oggetto la procedura per la variante semplificata ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001, richiamando anche l'art. 19 del medesimo D.P.R., fondata sull'asserita sussistenza del conflitto di interessi di un amministratore che ha partecipato alla votazione, nel caso in cui: a) sia generica, per difetto di specificità, poiché la prospettazione della parte ricorrente, quale riassunta negli atti, non reca un'allegazione sufficientemente puntuale in ordine agli elementi costitutivi del lamentato conflitto; b) non risulti, in altri termini, adeguatamente individuato il bene del terzo asseritamente avvantaggiato, né sia chiarito in modo concreto, puntuale e inequivocabile in che cosa consisterebbe il vantaggio specifico, personale o familiare, derivante dalla trasformazione progettuale dell'area. ~~~	<i>Tar Sicilia, Catania, Sez. II, 12 agosto 2026 n. 2354</i>
Comune e Provincia – Consigliere comunale o provinciale – Deliberazioni – Adozione – Conflitto di interessi – Art. 78, comma 2, del	L'art. 78, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000 stabilisce che l'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti	

decreto legislativo n. 267/2000 – Obbligo di astensione – Inapplicabilità	normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, salvo il caso in cui sussista “una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell’amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado; in materia urbanistica, l’astensione è doverosa solo quando tale correlazione sia concreta, immediata e specifica, non essendo sufficiente una utilità riflessa, mediata o meramente ipotetica.	
---	--	--